

**PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS OBYEK RUMAH TOKO
DI KOTA TANGERANG**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

DENI NUGRAHA, SH

B4B006093

Pembimbing

Ketua Program

Studi Magister Kenotariatan UNDIP

HJ. ENDANG SRI SANTI SH. MH.

NIP. 130 929 452

MULYADI, SH, M.S.

NIP. 130 529 429

**PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK ATAS OBYEK RUMAH TOKO
DI KOTA TANGERANG**

TESIS



Oleh :

DENI NUGRAHA, SH

B4B006093

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG**

2008

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah disajikan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 29 April 2008

(Deni Nugraha, SH)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : “PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS OBYEK RUMAH TOKO DI KOTA TANGERANG.”

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran, kritik maupun saran demi kesempurnaan tesis ini.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang dengan kemurahan hati telah begitu banyak memberi kemudahan dalam proses penyelesaian tesis ini.
2. Bapak Yunanto, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Budi Ispriyarso, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan.
4. Ibu Hj. Endang Sri Santi SH., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu serta kesungguhan hatimemberikan pengarahan dan petunjuk sehingga terselesaikannya tesis ini.
5. Bapak Ahmad Busro, SH., MHum, selaku dosen wali yang telah membantu mulai dari awal penulisan tesis hingga keberhasilan penulisan tesis ini.
6. Bapak Dwi Purnomo, SH, MHum, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
7. Bapak Achmad Chulaemi, SH selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
8. Bapak Bapak Adil Mahmud selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional kota Tangerang.
9. Bapak Eman, selaku pengembang dari P.T. Modern Land, pengembang di Tangerang.
10. Ibu Margareth SH, M.Kn selaku Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang.
11. Kedua orang tuaku tercinta dan tersayang : Bapak H. Saepulah dan Ibu Hj Ika Sekartika yang dengan sabar memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tesis ini.

12. Kedua kakakku : H. Herry Sosiawan, SH dan keluarga dan Dudi Kurniawan, SE dan keluarga dan adikku tercinta Wita Antika Sari, SE, SH. yang selalu berdoa dan memberi dukungan untuk kesuksesan penulis.
13. Istriku tersayang Tri Lestari Handayani yang dengan tulus ikhlas, setia menanti dan selalu memberikan dukungan doa serta nasihat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
14. Anak-anakku tersayang Jihan Shafira Nugraha, Muhammad Alief Jinan dan Adzra Alya Yasamin, yang selalu sabar menanti kedatangan penulis.
15. Komunitas Kav. 90 : Koko dan Iviie, Yudi dan Dhani, Anam, Mas Anggoro, Dr Iskandar, yang terus mengobarkan semangatku untuk cepat menyelesaikan tesis dan telah berusaha membantu dengan memberikan berbagai masukan penting sehingga menjadi tesis yang lebih berkualitas.
16. Sahabat-sahabatku : Riefki, Yogi, Andin, Riza, Dewi, Dian, Mely, Enggar, yang telah banyak membantu dari awal kuliah sampai keberhasilan penulisan tesis ini.
17. Segenap rekan-rekan mahasiswa/i Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (angkatan 2006) yang telah begitu banyak membantu, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.
18. Segenap staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum agraria pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 7 April 2008

Penulis

Deni Nugraha, SH

PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS OBJEK RUMAH TOKO DI KOTA TANGERANG

ABSTRAK

Tanah merupakan bagian dari bumi yang sangat penting untuk mendukung aktivitas manusia, dan kepadatan penduduk yang sangat tinggi menyebabkan begitu banyak orang yang membutuhkan tanah, baik itu untuk tinggal, berusaha, dan juga sebagai salah satu investasi untuk meraih keuntungan. Perkembangan jaman juga menuntut agar tanah selain sebagai tempat untuk didirikan bangunan untuk tinggal juga dapat multi fungsi sehingga dapat juga untuk tempat berusaha, yang lazim juga di sebut sebagai Rumah Toko. Permasalahan timbul saat pemilik Hak Guna Bangunan atas rumah Toko akan meningkatkan menjadi Hak Milik, proses yang kurang dimengerti oleh pemilik Rumah Toko dan berbagai kendala di Badan Pertanahan Nasional, menjadi hambatan yang di hadapi saat akan meningkatkan hak nya.

Tujuan penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui bagaimana peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas objek Rumah Toko di Kota Tangerang, apa saja hambatannya dan bagaimana penyelesaiannya dalam peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Tangerang.

Metode Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah urpositive sampling. Penulis mengambil sampel: Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang, Badan Pusat Statistik Kota Tangerang, Pemilik Rumah Toko Modern Land, Rumah Toko Banjar Wijaya, Rumah Toko Merdeka, 3 orang warga masyarakat yang melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik atas objek Rumah Toko di kota Tangerang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenyataan di lapangan banyak pemilik Rumah Toko yang tidak mengetahui tentang peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, pemilik Rumah Toko kurang memahami bagaimana proses pelaksanaannya dan bagaimana pengurusannya. Terlebih lagi Badan Pertanahan nasional kurang melakukan sosialisasi tentang peraturan yang mengatur tentang peningkatan hak guna Bangunan menjadi Hak Milik, faktor kebijakan Kepala Kantor sering menjadi kendala, dan biaya untuk membayar uang pemasukan ke kas negara juga sangat tinggi sehingga membuat para pemilik Rumah Toko enggan mengurusnya.

Kata Kunci : Pelaksanaan Peningkatan hak, Hak Guna Bangunan dan Hak Milik

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	10
A.1. Hak Menguasai Negara Atas Tanah	10
A.2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	14
A.3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA	15
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan... ..	17
B.1. Pengertian tentang Hak Guna Bangunan.....	17
B.2. Ciri ciri Hak Guna Bangunan	19
B.3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	20
B.4. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	21
B.5. Terjadinya Hak Guna Bangunan	22
B.6. Hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB).....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik.....	24
C.1. Pengertian Hak Milik.....	24

C.2. Ciri-Ciri Hak Milik.....	24
C.3. Terjadinya Hak Milik.....	25
C.4. Subyek Hak Milik.....	26
C.5. Syarat Permohonan Hak Milik.....	28
C.6. Prosedur Pemberian Hak Milik	31
C.7. Hapusnya Hak Milik.....	31
Tinjauan Umum Tentang Perubahan Hak.....	52
D.1. Subyek Perubahan Hak.....	52
D.2. Syarat Permohonan Perubahan Hak.....	56
D.3. Prosedur Pendaftaran Tanah.....	58
BAB III METODE PENELITIAN.....	41
A. Metode Pendekatan.....	42
B. Spesifikasi Penelitian.....	42
C. Populasi dan Sampel	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E. Analisis Data.....	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	47
B. Pembahasan Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Obyek Rumah toko Di Kota Tangerang.....	48
B.1. Jual Beli Tanah Oleh Badan Usaha Pengembang Atas Perumahan dan Pemukiman Serta Rumah Toko.....	61
B.2. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Objek Rumah Toko.....	67
C. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Menjadi Kendala Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Obyek Rumah Toko Di Kota Tangerang	

Dan Bagaimana penyelesaiannya.....	69
BAB V PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat pada umumnya , karena sifatnya yang tetap artinya tidak akan pernah berubah dalam segala hal apa itu bencana alam, perang atau lainnya bahkan bisa jadi akan sangat menguntungkan. Selain menjadi tempat tinggal tanah juga mempunyai nilai investasi yang sangat tinggi. Tidak heran sering terjadi peristiwa gugat menggugat, pertengkaran dan permusuhan antara dua pihak atau lebih karena masalah tanah. Tiap orang akan mempertahankan tanah yang telah menjadi miliknya dengan jiwa dan raganya.

Seiring perkembangan jaman, hubungan antara manusia dan bumi, terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit, sebagai akibat dari penguasaan dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang pada satu pihak memberikan kemampuan pada manusia untuk mengeksploitasi kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya tidak terbatas. Pada pihak lain, ilmu pengetahuan dan teknologi itu telah memberikan kesadaran bagi manusia, bahwa luas bumi dan kekayaan alam yang terkandung itu relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan penambahan umat manusia. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah menimbulkan kesadaran, bahwa hubungan antara manusia dengan bumi mutlak diperlukan penataan dan pengaturan lebih seksama, karena bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan terhadap tanah selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi semakin tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai macam persoalan.

Salah satu fungsi dari tanah adalah tempat untuk mendirikan bangunan, baik itu tempat tinggal, tempat berkerja, dan juga tempat berusaha, kebutuhan akan perumahan tidak

kalah pentingnya, Sebagai Negara yang sedang berkembang dan membangun, Indonesia giat melaksanakan pembangunan di bidang sosial ekonomi yang tujuannya adalah dapat mencukupi kebutuhan masyarakat khususnya kebutuhan akan perumahan.

Negara Indonesia adalah negara yang berkeadilan sosial maka pemanfaatan tanah adalah untuk mencapai masyarakat yang adil makmur dan sejahtera, hal ini sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) yaitu :

“Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Tanah merupakan bagian dari bumi yang sangat penting untuk mendukung aktivitas manusia, dan kepadatan penduduk yang sangat tinggi menyebabkan begitu banyak orang yang membutuhkan tanah, baik itu untuk tinggal, berusaha, dan juga sebagai salah satu investasi untuk meraih keuntungan. Perkembangan jaman juga menuntut agar tanah selain sebagai tempat untuk didirikan bangunan untuk tinggal juga dapat multi fungsi sehingga dapat juga untuk tempat berusaha, yang lazim juga di sebut sebagai Rumah Toko.

Dari waktu ke waktu, tanah merupakan benda yang sangat memiliki nilai jual, dikarenakan sifatnya tetap, dan yang membutuhkan semakin banyak maka harga tanah akan terus naik. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Rumah beserta tanahnya yang merupakan kebutuhan mendasar dari kebutuhan manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah oleh yang bersangkutan. Untuk subjek Rumah Toko, karena pemohon biasanya adalah Pengembang, dan kebanyakan dari Pengembang itu adalah Badan Hukum. Menurut UUPA Badan Hukum tidak boleh untuk memohon hak milik atas tanah maka dikeluarkanlah hak guna bangunan untuk objek Rumah Toko. Dengan Hak Guna Bangunan oleh masyarakat dirasa kurang memadai karena jangka waktunya terbatas dan perlu biaya lagi untuk memperpanjang haknya dan kedudukan hukumnya kurang kuat bila dibandingkan dengan Hak Milik (HM). Oleh karena

¹ Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Pemukiman*.

itu masyarakat pemegang Hak Guna Bangunan dapat meningkatkan status menjadi Hak Milik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku agar Rumah Toko yang dimiliki dan ditempatinya mendapat status hak milik. Yang kedudukanya hukumnya paling kuat dan aman dibanding hak-hak atas tanah yang lain.

Ramli Zein berpendapat bahwa secara psikologis masyarakat akan berusaha meningkatkan hak atas tanahnya menjadi status Hak Milik yang akan memberikan kewajiban bagi pemiliknya dan memberikan kewajiban bagi pemiliknya dan memberi kemantapan akan status tanahnya karena tanah yang berstatus Hak Milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.²

Di Kota Tangerang banyak terdapat tanah tanah yang di bangun untuk menjadi tempat usaha, salah satunya adalah Rumah Toko, tapi kebanyakan dari Rumah toko tersebut masih berstatus Hak Guna Bangunan. Hal ini dikarenakan pembangunan dari Rumah Toko tersebut biasanya dikerjakan oleh para pengembang dan kontraktor yang berstatus Badan Hukum.

Sesuai ketentuan dalam Undang- Undang Pokok Agraria, badan hukum tidak dapat memperoleh status Hak Milik untuk menghindari kemungkinan monopoli yang dilakukan pemodal besar. Namun setelah pemilikan berpindah dari tangan pengembang ke pemilik baru pribadi, tentu pemilik baru ingin mendapat status hak yang terkuat yaitu Hak Milik.

Masalah timbul saat pelaksanaan peningkatan hak, ternyata ada ketentuan yang mengatur tentang boleh atau tidaknya ruko dijadikan hak Milik, Dan ada juga ketentuan yang mengatur bahwa untuk obyek rumah toko hanya dapat diberikan Hak Guna Bangunan dan bukan Hak Milik. Meskipun demikian di lapangan tetap ada rumah toko yang dapat meningkatkan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Hal ini yang dijadikan dasar bagi penulis untuk mengambil judul :

“PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN

² Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta, Rineka Cipta, Tahun 1995, halaman 5.

MENJADI HAK MILIK ATAS OBJEK RUMAH TOKO DI KOTA TANGERANG”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang timbul adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek Rumah Toko di Kota Tangerang?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek Rumah Toko di Kota Tangerang dan bagaimana penyelesaiannya ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas objek Rumah Toko di Kota Tangerang?
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek Rumah Toko di Kota Tangerang dan bagaimana penyelesaiannya?

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Pembangunan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional guna menentukan langkah-langkah dan kebijaksanaan yang lebih efektif dan efisien khususnya dalam pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik atas objek Rumah Toko.

2. Bagi Ilmu Pengetahuan

Dengan penelitian ini diharapkan akan menambah bahan-bahan dalam bidang hukum agraria khususnya mengenai pengadministrasian peningkatan status Hak Guna

Bangunan menjadi Hak Milik atas objek rumah toko, juga akan menambah pustaka bagi siapa saja yang ingin mengetahui, mempelajari, dan meneliti secara lebih mendalam mengenai pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas objek Rumah Toko.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan tesis ini perlu adanya sistematika penulisan sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka garis besar dari isi tesis yang ditulis. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN meliputi tentang :

1. Latar Belakang Masalah,
2. Permasalahan,
3. Tinjauan Pustaka,
4. Manfaat Penelitian, dan
5. Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA meliputi tentang :

1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah
 - 1.1. Hak Menguasai Negara Atas Tanah
 - 1.2. Pengertian Hak Atas Tanah
 - 1.3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA
2. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan
 - 2.1. Pengertian Hak Guna Bangunan
 - 2.2. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan
 - 2.3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan
 - 2.4. Kewajiban Hak Guna Bangunan
 - 2.5. Terjadinya Hak Guna Bangunan
 - 2.4. Hapusnya Hak Guna Bangunan
3. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

- 3.1. Pengertian Hak Milik,
- 3.2. Ciri-Ciri Hak Milik,
- 3.3. Subyek Hak Milik,
- 3.4. Syarat Permohonan Hak Milik,
- 3.5. Prosedur Permohonan Hak Milik,
- 3.6. Terjadinya Hak Milik,
- 3.7. Hapusnya Hak Milik,
4. Tinjauan Umum Tentang Perubahan Hak
 - 4.1. Subyek Perubahan Hak,
 - 4.2. Syarat Permohonan Perubahan Hak,
 - 4.3. Prosedur Pendaftaran Tanah

BAB III METODE PENELITIAN meliputi tentang :

1. Metode Pendekatan,
2. Spesifikasi Penelitian ,
3. Populasi Dan Penentuan Sample,
4. Teknik Pengumpulan Data,
5. Metode Analisis Data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN meliputi tentang :

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian,
2. Pelaksanaan Peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek Rumah Toko di Kota Tangerang.
3. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Menjadi Kendala Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Obyek Rumah Toko Di Kota Tangerang Dan Bagaimana Penyelesaiannya.

BAB V PENUTUP meliputi tentang :

1. Kesimpulan
2. Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

A.1. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Berdasar Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang kemudian menjadi landasan hukum dari hak menguasai negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya disebutkan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” Kemudian dalam Pasal 2 ayat I UUPA disebutkan:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Dalam penjelasan UUPA secara tegas dinyatakan bahwa “dikuasai” bukan berarti dimiliki. “Asas pemilikan”, atau asas “domein” yang dikembangkan oleh

pemerintah kolonial Belanda dahulu, tidak dikenal di dalam hukum agraria yang bare. Untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD' 1945 tidak perlu dan tidak, pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia atau negara bertindak sebagai pemilik tanah Negara hanya mengatur peruntukan bumi, air, dan ruang angkasa dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa:
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa:
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak.³

Dengan kekuasaan yang diuraikan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan satu hak menurut keperluannya. Subyek Hak Menguasai dari Negara adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka tanah merupakan satu cakupan yang khusus. Hakikat dan sifat dari hak menguasai tanah oleh Negara adalah membangun, memelihara dan mengatur segala sesuatu mengenai tanah untuk kepentingan Negara, kepentingan umum, kepentingan rakyat dan membantu kepentingan perseorangan.

- a. Membangun adalah suatu usaha untuk membuat tanah yang tidak bermanfaat bagi semua kepentingan tersebut di atas menjadi bermanfaat dengan bermacam-macam usaha.

³ Kartini muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2003, hal 78.

- b. Mengusahakan tanah dalam arti mempergunakan tanah yang telah dipergunakan bagi kepentingan bermacam-macam untuk memperoleh kepastian hukum.
- c. Memelihara dan menjaga tanah, yaitu jangan sampai tanah tersebut:
 - 1) Dipergunakan untuk kepentingan-kepentingan negatif;
 - 2) Melakukan segala pekerjaan untuk menghindarkan kemunduran tanah.
- d. Mengatur, yaitu mengadakan petunjuk-petunjuk, mengadakan ikatan-ikatan mengenai tanah itu sehingga dapat terjamin segala usaha yang telah disebut dahulu menurut aturan-aturan yang tertentu.

Hak menguasai tanah oleh Negara adalah hak yang tertinggi terhadap tanah sebab di dalam negara tidak ada kekuasaan yang lebih tinggi dari kekuasaan negara. Negara berhak menguasai tanah termasuk hak negara untuk menentukan bermacam-macam hak terhadap tanah dan mengaturnya. Berarti hak menguasai tanah itu dipergunakan untuk mengatur hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak wakaf, warisan mengenai tanah, pemberian, tukar menukar, dan pembukaan tanah. Di samping itu negara dapat menentukan aturan-aturan tentang tanah yang dihaki oleh perseorangan.

Hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Tetapi tanah Negara dapat diberikan dengan sesuatu hak, atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah Negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti melepaskan hak menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan Negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2 terhadap tanah yang bersangkutan. Hanya saja, kewenangan Negara terhadap tanah-tanah, yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain menjadi terbatas. Sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh Negara. Yang dimaksud adanya pembatasan kekuasaan Negara adalah pembatasan yang diadakan oleh Negara bagi dirinya sendiri

sebagai suatu Negara hukum.⁴ Yaitu untuk mengganggu penguasaan dan penggunaan tanah yang telah diberikan dengan sesuatu hak kepada seseorang atau badan hukum. Matra Negara sebagai yang dipertanggungjawabkan akan tercapainya tujuan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan Pasal 2 ayat 4 UUPA, sudah barang tentu mempunyai kekuasaan penuh untuk menetapkan batas-batas kewenangan tersebut dan mengadakan perubahan-perubahan kemudian dianggap jika dianggap perlu, berdasarkan dan menurut prosedur hukum yang berlaku. Hak menguasai dari Negara sebagai pelimpahan Hak Bangsa tidak akan hapus. Selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai Negara yang merdeka dan berdaulat.

A.2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas yang diatur oleh perundang-undangan.

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah kepada subjeknya. Oleh karena itu hak jaminan bukanlah hak atas tanah. Menurut Pasal 4 ayat (2) hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas menurut UUPA data peraturan hukum lain.

Hak atas tanah tidak meliputi kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, untuk mengambil kekayaan alam tersebut diperlukan hak lain yaitu kuasa pertambangan, yang diatur dalam Undang-undang Pokok Pertambangan dan Gas Bumi.

Hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk, diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda

⁴ Mudjiono, Hukum Agraria, Liberty Yogyakarta, 1992 hal 154

antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum Tanah Negara yang bersangkutan.⁵

Di lain pihak hak atas tanah juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut antara lain

- a. Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ;
- b. Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, kewajiban memelihara tanah dan mencegahnya dari kerusakan
- c. Khusus tanah pertanian adanya Pasal 10 UUPA yang memuat asas. Tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

A.3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, terdapat hak-hak atas tanah seperti yang terdapat di dalam Pasal 16 UUPA, yaitu: ⁶

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang, akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak yang sifatnya sementara. yang sebenarnya dimaksud untuk diusahakan segera dihapus, maka pengaturnya bersifat sementara. ini untuk membatasi sifatnya yang bertentangan dengan UUPA, yaitu

⁵ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, P.T Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995 hal 90

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000 hal 78

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi hasil;
- c. Hak menumpang
- d. Hak Sewa tanah Pertanian.

Selain hak-hak yang disebutkan oleh UUPA di atas, sebenarnya masih ada lagi beberapa hak yang berhubungan dengan tanah yang tidak diatur dalam UUPA tetapi diatur di dalam perundang-undangan lainnya. secara khusus, yaitu Hak Pengelolaan, Hak Penguasaan Hutan dan Hak Pertambangan.

Di bawah ini, penulis hanya akan menguraikan lebih lanjut mengenai Hak Milik dan Hak Guna Bangunan yang berhubungan langsung dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan

B.1 Pengertian Tentang Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan yang dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun⁷.

Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Hak Guna Bangunan berbeda dengan Hak Guna Usaha, karena hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian dan tidak diberikan wewenang untuk mengambil kekayaan dam yang terkandung di dalamnya.

Hak guna bangunan ini seperti yang dirumuskan di atas diberikan atas tanah yang bukan milik sendiri, jadi mungkin tanah milik orang lain ataupun tanah yang dikuasai oleh Negara. Bagi pemegang hak guna bangunan hanya berhak mendirikan

⁷ Roestandi, Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia dalam Eddy Ruchiyat, Politik Pertanian Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung, Alumni, 1995, halaman 1.

bangunan dan memiliki bangunan tersebut tapi tidak berhak atas tanah tempat bangunan tersebut sendiri.

Jangka waktu yang paling lama 30 tahun tersebut masih bisa diperpanjang lagi hingga 20 tahun. Hal tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 35 ayat (3), yaitu atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.

Hal mengenai perpanjangan tersebut dikarenakan kebanyakan bangunan-bangunan yang termasuk permanen masih dalam keadaan kuat setelah 30 tahun didirikan.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Pasal 21 berisi tentang tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah :

- a. Tanah Negara, terjadinya hak guna bangunan- alas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Tanah hak pengelolaan. terjadinya dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usulan pemegang hak pengelolaan.
- c. Tanah Hak Milik, terjadinya dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan didaftarkan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan dan hal tersebut mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan.⁸

B.2. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dalam UUPA disebut dalam Pasal 16 ayat (1), dan secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, kemudian disebut-sebut dalam Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA. Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum di konvensi berasal dari Hak Opstal.

⁸ Ibid hal 167

Sedangkan Hak Guna Bangunan (HGB) mempunyai sifat-sifat dan ciri-ciri, antara lain :

- a. Hak guna bangunan (HGB) tergolong hak yang kuat, walaupun tak sekuat Hak Milik (HM). artinya tidak mudah hapus dan dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA).
- b. Hak Guna Bangunan (HGB) dapat beralih, artinya dapat diwariskan (Pasal 35 ayat (3))
- c. Mempunyai jangka waktu terbatas, artinya pada sewaktu-waktu pasti berakhir (Pasal 35 ayat (1 dan 2)).
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan
- e. Dapat dialihkan dengan pihak lain yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat (3)).
- f. Dapat dilepaskan oleh yang memiliki tanah sehingga tanahnya dapat menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf C).

B.3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu Hak Guna bangunan terdapat di dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA :

- 1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
- 2) Alas pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu- tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun

Mengenai jangka waktu juga diatur dalam Pasal 25 PP No.40 Tahun 1996. Yaitu dalam Pasal 26-29 PP No. 40 tahun 1996, dijelaskan lebih lanjut bahwa

- a) Hak Guna Bangunan atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat sebagai berikut

- 1). Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - 2). Syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - 3). Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
 - 4). Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- b) Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak Pengelolaan.
- c) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik untuk jangka waktu paling lama 30 Tahun, atas kesepakatan pemegang hak guna bangunan dan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.

B.4. Kewajiban Hak Guna Bangunan

Menurut PP No. 40 Tahun 1996, kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga, kelestarian lingkungan hidup;
- d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus;
- e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

B.5. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.⁹

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 32 peraturan menteri negara agraria /KBPN Nomor 9 Tahun 1999 bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan (HGB) ialah :

- a. WNI
- b. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Sedangkan Hak Guna Bangunan (HGB) dapat terjadi karena :

- a. Penetapan Pemerintah, karena tanah dikuasai langsung oleh negara.
- b. Karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB itu.

B.6. Hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB)

Sedangkan menurut Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) dapat hapus dikarenakan :

1. Jangka waktunya berakhir
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006 hal 67

7. Ketentuan dalam Pasal 16 ayat (2) yaitu orang-orang atau badan hukum yang didirikan tidak menurut hukum Indonesia dan tidak berkedudukan di Indonesia.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

C.1 Pengertian Hak Milik

Hak Milik yang dimaksud seperti Pasal 20 ayat 1 yaitu Hak Milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.¹⁰

Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah

b) Turun temurun

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karna hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

c) Terkuat

Artinya bahwa hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-l-lak yang lain atas tanah.

d) Terpenuh

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

e) Dapat beralih dan dialihkan.

f) Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan

g) Jangka waktu tidak terbatas.

C.2. Ciri-Ciri Hak Milik

Hak Milik mempunyai ciri-ciri tertentu, yaitu :

1. Merupakan hak atas tanah, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.

¹⁰ Eddy Ruchiyat, Op.cit, halaman 43

2. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak
3. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat ber-induk pada hak-hak atas tanah lainnya. Artinya Hak Milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang.
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik
5. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain dihibahkan dan diberikan dengan wasiat.
6. Dapat dilepaskan oleh pemiliknya, sehingga tanahnya menjadi milik negara.
7. Dapat diwakafkan untuk kepentingan sosial atau agama.
8. Dapat dituntut kembali oleh pemiliknya, di tangan siapapun tanah itu berada. Artinya Hak Milik juga mempunyai status hukum yang kuat dibandingkan hak atas tanah lainnya di dalam UUPA.

C.3. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 UUPA Hak Milik terjadi karena :

- a. Menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah

Perlunya campur tangan pemerintah, yaitu dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Seperti pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara yang berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir, dan pemborosan, apabila menyerahkan pengaturan pembukaan tanah kepada para Kepala adat. Sebagaimana yang terjadi di beberapa transmigrasi di luar Pulau Jawa.

- b. Selain itu Hak Milik terjadi karena :

1. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
2. Ketentuan Undang-Undang.

C.4. Subyek Hak Milik

Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan-badan Hukum tertentu
3. Badan-badan Hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

Orang berwarganegara asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Sesudah jangka waktu tersebut lampau, jika Hak Milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membenahinya tetap berlangsung.

Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik.

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dan selanjutnya mengenai jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sesuai dengan bunyi Pasal 21 UUPA Jo Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria /KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, disebutkan bahwa :

1. Hak milik dapat diberikan kepada :
 - a) Warga Negara Indonesia

- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu
 - 1). Bank Pemerintah
 - 2). Badan Keagamaan dan Badan sosial yang ditunjukkan oleh Pemerintah.
- 2. Pemberian Hak Milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

C.5. Syarat Permohonan Hak Milik

Mengenai syarat permohonan pengajuan hak milik diatur dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria /KBPN Nomor 9 Tahun 1999, yaitu :¹¹

- 1. Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis, dilampiri dengan :
 - a) Mengenai permohonan :
 - 1). Jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - 2). Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - b) Mengenai tanahnya :
 - 1). Data yuridis : sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - 2). Data fisik : surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
 - 3). Surat lain yang dianggap perlu

¹¹ *Ibid* , hal 55

c) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh lampiran 3.

2. Permohonan Hak Milik sebagai dimaksud pada ayat (1), memuat :

a) Keterangan mengenai permohonan :

- a) Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/ suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- b) Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- 1). Dasar penguasaan atau atas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- 2). Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- 3). Jenis tanah (pertanian/ non pertanian);
- 4). Rencana penggunaan tanah;
- 5). Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);

c) Lain-lain

- 1). Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- 2). Keterangan lain yang dianggap perlu.

C.6. Prosedur Pemberian Hak Milik

Prosedur pemberian hak milik atas tanah negara yaitu diatur dalam Pasal 10-11 Peraturan Menteri Negara Agraria /KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan yaitu :

1. Permohonan Hak Milik diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
2. Setelah berkas permohonan diterima Kepala kantor Pertanahan :
 - a)Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
 - b)Mencatat dalam formulir isian.
 - c)Memberikan tanda terima berkas permohonan .
 - d)Memberikan kepada pemohonan untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C.7.Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27 UUPA Hak Milik hapus bila

- a. Tanahnya jatuh kepada negara karena :
 1. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, yaitu untuk kepentingan umum, rakyat, bangsa dan negara. Tetapi akan diberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.
 2. Penyerahan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Ditelantarkan
 4. Sesuai ketentuan Pasal 21 ayat (3), dan Pasal 26 ayat (2) UUPA yaitu bagi orang asing dan orang berwarganegara Indonesia yang berubah status, menjadi WNA diwajibkan melepas Hak Milik yang dipunyai dalam jangka waktu 1 tahun atau tanahnya akan jatuh ke tangan negara. Sama halnya dengan jual beli, penukaran, penghibahan dan pemberian dengan wasiat yang dilakukan dengan orang asing, orang WNI tapi berubah menjadi WNA dan Badan Hukum yang tidak memenuhi syarat.

- b. Tanahnya Musnah.

D. Tinjauan Umum Tentang Perubahan Hak

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 13 Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria /KBPN Nomor 9 Tahun 1999 bahwa Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.¹²

3.1. Subyek Perubahan Hak

Berdasarkan Pasal 93 Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria /KBPN Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa Pemberian hak secara umum untuk perubahan hak atas tanah diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia
- c. Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia.

3.2. Syarat Permohonan Perubahan Hak

Permohonan perubahan hak diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Adapun syarat permohonan perubahan hak diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria /KBPN Nomor 9 Tahun 1999 yaitu :¹³

- 1. Permohonan perubahan hak diajukan secara tertulis, dengan melampirkan :
 - a) Mengenai Pemohon :
 - 1). Jika perorangan ; fotocopy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan;

¹² Soedjono Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah (Tentang Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan)*, Rineka Cipta, Jakarta hal 66.

¹³ *Ibid*, hal75

- 2). Jika badan hukum : fotocopy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- b) Mengenai Tanahnya :
- 1). Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
 - 2). Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
 - 3). Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan;
 - 4). Akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan atau surat perolehan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.
2. Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), memuat :
 - 1). Keterangan mengenai pemohon
 - a. Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/ suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 2). Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik
 - a. Dasar penguasaan atau haknya berupa sertifikat, putusan pengadilan, akta pelepasan hak, dan risalah lelang

- b. Letak, batas-batas dan luasnya (sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur)
 - c. Jenis tanah (pertanian/ non pertanian)
 - d. Rencana penggunaan tanah
- 3). Lain-lain
- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang diomohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

3.3. Prosedur Pendaftaran Tanah

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mulai Pasal 12 sampai Pasal 29 masalah pendaftaran tanah telah dijelaskan yang dimaksud dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali sesuai Pasal 12 ayat (1) meliputi :

a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik

Untuk keperluan ini dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
4. Pembuatan daftar tanah.
5. Pembuatan Surat Ukur

Pembuatan surat ukur berupa gambar ukur yang berupa gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran suatu

bidang tanah berupa jarak sudut atau sudut-sudut jurusan.

Pengukuran bidang tanah tersebut juga dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Pengukuran bidang tanah secara sistematis

Adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/ kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.

2. Pengukuran bidang tanah secara sporadic

Adalah proses kepastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau berpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadic.

- b. Pembuktian Hak dan Pembukuan

Pembuktian hak merupakan hak yang paling penting karena bila tidak ada pembuktian hak atas tanah maka bisa dianggap tanah yang akan dimohon tidak ada yang mempunyai. Dan bisa terjadi sertipikat ganda terhadap bidang tanah yang sama.

Pembuktian hak tersebut dilakukan sebelum diterbitkannya sertipikat dengan melakukan pengumuman di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah tersebut berada. Untuk itu diberikan waktu 60 (enam puluh) hari bagi untuk yang berkeberatan. Dan apabila tidak ada yang mengajukan keberatan selama 60 hari maka dianggap tidak ada yang keberatan atas tanah tersebut.

Pembuktian hak dan pembukuan ini meliputi :

1. Pembuktian Hak Baru untuk :

- a. Hak tanah baru dibuktikan dengan :

1. Untuk tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut.
 2. Untuk tanah hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik dibuktikan dengan asli akta PPAT.
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
 - c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
 - d. Hak milik atas rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
 - e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

2. Pembuktian Hak Lama

Hak tanah yang berasal dari konvensi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi dan penguasaan secara fisik terhadap tanah tersebut selama 20 (dua Puluh) tahun dengan itikat yang baik.

3. Pembukuan Hak

Yaitu pencatatan hak atas tanah dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan yang disertai oleh surat ukur.

4. Penerbitan Sertipikat

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Apabila sertipikat telah diterbitkan selama 5 (lima) tahun tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah tersebut maka pihak yang keberatan tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut.

5. Penyajian data fisik dan data Yuridis

Kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah. yang merupakan pencatatan dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama.

Data fisik dan data yuridis tersebut hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan ini juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan di mana daftar umum dan dokumen tersebut haruslah tetap di Kantor Pertanahan setempat atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁴

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹⁵

Untuk memperoleh data yang diperlukan dari objek yang akan diteliti diperlukan suatu tahapan yang disebut penelitian, karena penelitian merupakan sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.¹⁶

Dalam penelitian ini, metode-metode penelitian yang akan digunakan:

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal 6

¹⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal 4*

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal 36*

Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.¹⁷

Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum, khususnya ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan terkait. Sedangkan pendekatan secara empiris karena pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di kabupaten Rembang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskriptifkan objek penelitian secara umum. Penelitian dilaksanakan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkapkan suatu peristiwa. Analitis maksudnya dalam menganalisa menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli dan teori-teori ilmu hukum.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama.¹⁸

1. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kota Tangerang yaitu pemilik sertipikat Hak Guna Bangunan atas obyek rumah toko di Kota Tangerang

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 9

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2005, hal 118.

beserta pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang berwenang mengurus pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko.

b. Sampel

Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari suatu populasi. Penelitian sampel merupakan cara yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dan populasi saja.¹⁹

Dengan demikian penulis dalam mengambil sampel ditentukan untuk mewakili populasi tersebut sebagai obyek yang diteliti dengan menggunakan cara *non-random sampling*, guna mendapatkan sampel yang bertujuan (*purposive sampling*), yaitu dengan mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dan populasi yang sudah dikenal sebelumnya²⁰.

Sampel yang diambil dengan *non random* yaitu semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik atas objek rumah toko di kabupaten Tangerang.. Lokasi penelitian ini diambil berdasarkan daerah yang paling banyak terjadi pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas objek rumah toko di kota Tangerang.

Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sumber informasi. Adapun yang dijadikan responden dalam penelitian ini adalah 5 orang yang melaksanakan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kota Tangerang.. Untuk mendukung data penelitian ini, maka dicari data dari beberapa narasumber, antara lain :

1. Pejabat pada kantor pertanahan Kota Tangerang yaitu:

¹⁹ Op.Cit. Rony Hanitijo Soemitro, hal 86

²⁰ Ibid, hal 54

- a. Kasubsie pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang.
 - b. Kasi/Kabag pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang.
 - c. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang.
2. 5 (lima) orang pemilik sertipikat Hak Guna Bangunan atas obyek rumah toko di Kota Tangerang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui *observasi/pengamatan*, *interview/wawancara* dan *questioner/angket*.
- b. Data Sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan dari berbagai literatur, arsip, dokumen maupun bahan pustaka lainnya, mencakup :
 1. Bahan hukum primer, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri, yaitu :
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria Atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
 2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
 - a. Buku-buku tentang hukum agraria.
 - b. Buku-buku yang membahas tentang pendaftaran tanah.

- c. Buku-buku tentang perubahan hak atas tanah.

5. Analisis Data

Semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh baik dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan serta semua informasi yang didapatkan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menggunakan data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kota Tangerang

Kota Tangerang adalah sebuah kota di Provinsi Banten dengan posisi lintang $106^{\circ}20'$ - $106^{\circ}43'$ Bujur Timur, $6^{\circ}00'$ - $6^{\circ}00'$ - $6^{\circ}20'$ Lintang Selatan. Ibukotanya adalah Tangerang. Sebagian besar wilayah Tangerang merupakan dataran rendah. Sungai Cisadane, sungai terpanjang di Tangerang, mengalir dari selatan dan bermuara di Laut Jawa.

Kabupaten Tangerang memiliki batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah barat : Jakarta
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Laut Jawa
- Sebelah timur : Provinsi DKI Jakarta
- Sebelah selatan : Provinsi Jawa Barat dan Kabupaten Lebak
- Sebelah barat : Kabupaten Serang

Kota Tangerang memiliki luas wilayah 1.110 km², dengan jumlah penduduk sebesar 3.187.000 jiwa dan kepadatan penduduk sebesar 2.870 jiwa/km². Kota Tangerang terdiri atas 36 kecamatan yang dibagi lagi atas sejumlah desa dan kelurahan, yang terdiri dari 316 Desa/kelurahan. Tangerang merupakan wilayah perkembangan Jakarta. Pusat pemerintahan berada di Kota Tangerang.

Sebagian penduduk Tangerang kebanyakan mereka bekerja di Jakarta. Beberapa perumahan memiliki fasilitas yang lengkap, sehingga menjadi kota mandiri. Secara umum, Kota Tangerang dapat dikelompokkan menjadi tiga wilayah pertumbuhan, yakni:

- 1). Pusat Pertumbuhan Wilayah Serpong, berada di bagian timur (berbatasan dengan Jakarta), difokuskan sebagai wilayah permukiman dan komersial.
- 2). Pusat Pertumbuhan Balaraja dan Tigaraksa, berada di bagian barat, difokuskan sebagai daerah sentra industri, permukiman, dan pusat pemerintahan.
- 3). Pusat Pertumbuhan Teluk Naga, berada di wilayah pesisir, mengedepankan industri pariwisata alam dan bahari, industri maritim, perikanan, pertambakan, dan pelabuhan.²¹

²¹ Data dari Badan Pusat Statistik Kota Tangerang.

B. Pembahasan Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Obyek Rumah Toko Di Kota Tangerang

Perkembangan masyarakat Indonesia, khususnya di daerah perkotaan menumbuhkan berkembangnya kebutuhan rumah tinggal dengan berbagai fasilitas yang mendukungnya. Seseorang beserta keluarga akan memilih rumah tinggal dalam sebuah kawasan perumahan dan permukiman yang didekatnya terdapat fasilitas, seperti sekolah, pasar, rumah sakit dan lain sebagainya.

Bahkan pilihan jenis tempat tinggalpun kian hari semakin bervariasi, dari sebuah rumah tinggal yang didirikan satu lantai diatas tanah berkembang menuju rumah tinggal dengan memiliki beberapa lantai, bahkan tumbuh secara menakjubkan menjadi rumah susun yang memiliki belasan bahkan puluhan lantai dengan ratusan kamar dalam satu menara. Dan sekarang, rumah pun telah digunakan sebagai kegiatan industri, yang lebih dikenal dengan Rumah Toko. Bersamaan dengan berkembangnya jenis rumah tinggal, berkembangnya jenis rumah tinggal, berkembang pula pembangunan pusat perbelanjaan, hotel, pusat perkantoran. Kondisi yang demikian maju pesat merangsang banyak orang untuk menjadi pengembang dengan menjalankan usaha sebagai badan usaha perumahan dan permukiman.

Di tengah-tengah masyarakat terdapat pribadi-pribadi yang menjalankan usaha, membeli beberapa ratus meter tanah, lalu diatas tanah yang dibelinya itu dibangun satu atau beberapa rumah toko yang kemudian dipasarkan kepada masyarakat luas yang membutuhkan rumah tinggal. Demikian dilakukan dengan berpindah-pindah dari satu lokasi ke lokasi lain, yang umumnya memilih lokasi tanah yang dekat dengan akses jalan maupun permukiman yang sudah berkembang.

Oleh karena yang “dijual” selain tanah dan bangunan rumah tinggal yang didirikan diatasnya, tentu faktor yang strategis bagi peminat dalam hal bekerja maupun kehidupan sehari-hari keluarganya. Praktek usaha demikian dimulai pada saat pembelian tanah yang pada umumnya berstatus tanah Hak Milik. Ada yang melakukan pembelian dari pemilik asal kepada pengusaha, kemudian apabila direncanakan diatas tanah yang dibeli

akan didirikan beberapa unit rumah toko dilakukan pemetaan dan pemecahan sertifikat sesuai luasan yang dikehendaki. Diajukan pula permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) kepada pemerintah daerah.

Setelah IMB dimiliki kemudian dilaksanakanlah pembangunan rumah toko tersebut dipasarkan kepada calon pembeli. Setelah rumah toko selesai dibangun dan pembeli telah melunasi pembayaran harga yang disepakati, selanjutnya dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang serta dilakukan pencatatan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat yang dibuktikan dalam sertipikat tanda bukti hak atas tanah dikantor Pertanahan setempat yang dibuktikan dalam sertipikat tanda bukti hak atas tanah, pekerjaan sang pengusaha dianggap selesai dan ditinggalkan lokasi dimaksud.

Badan usaha pengembang perumahan dan pemukiman yang terbanyak adalah dalam bentuk badan usaha hukum Perseroan Terbatas (PT). Asosiasi yang menghimpunnya adalah Persatuan Perusahaan Real estat Indonesia (REI) yang didirikan pada hari jum'at tanggal 11 Februari 1972 di Jakarta oleh 33 Perusahaan, terus berkembang hingga beranggotakan ribuan perusahaan pada tahun 1997.

PT yang hendak mengembangkan sebuah kawasan menjadi kawasan perumahan dan pemukiman atau rumah toko memulainya dengan melakukan survey atau pengamatan atas lokasi yang ditawarkan, pada umumnya akan dicermati kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah kawasan yang dimaksud. Pengecekan dimaksudkan , apabila Tata Ruang Wilayah kawasan yang dimaksud. Pengecekan dimaksudkan untuk mendapatkan informasi, apakah ditanah yang ditawarkan dapat dilakukan pembangunan perumahan dan pemukiman atau justru dilarang mengingat kawasan tersebut termasuk kawasan hutan lindung yang harus terus dilestraiikan.

Badan Usaha pengembang perumahan dan pemukiman dalam bentuk PT tersebut sebelum melakukan aktivitas atas tanah yang diinginkan, baik tindakan dibidang yuridis berupa pembelian atau perolehan hak atas tanah maupun aktivitas fisik berupa pengembangan tanah dengan melakukan perataan tanah dan penataan tanah berdasarkan

rencana yang diinginkan oleh badan usaha pengembangan perumahan dan permukiman, sesuai ketentuan harus terlebih dahulu mengurus izin lokasi dari instansi yang berwenang.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1992 tanggal 6 Januari 1992 Tentang tata cara bagi perusahaan untuk memperoleh pencadangan tanah, izin lokasi, pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah serta penerbitan sertifikatnya, bahwa izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada Perusahaan untuk memperoleh tanah yang telah diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh Lokasi yang telah diberikan Pencadangan Tanah, sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah dijelaskan bahwa Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perumahan untuk memperoleh tanah sesuai Tata Ruang Wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi tanggal 10 Februari 1999 bahwa izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diprlikan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin permohonan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal.

Kewenangan pemberian Izin lokasi dari waktu ke waktu mengalami perubahan, pada Tahun 1998 hingga di Tahun 1992 di Jawa Barat ditetapkan oleh Ketua Badan Kordinasi Penanaman Modal Daerah Tingkat I Jawa Barat atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat. Sedangkan pada tahun 1994 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II dalam mempersiapkan penerbitan Izin Lokasi yang sudah harus dikeluarkan dalam waktu selambat-lambatnya 12 (duabelas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap, mengadakan kordinasi dengan insransi terkait. Izin

lokasi diberikan untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan hanya diperpanjang 1 (satu) kali untuk selama 12 (dua belas bulan).

Yang menetapkan memberikan Izin Lokasi dan Izin Pembebasan Hak/ Pembelian Tanah untuk keperluan pembangunan perumahan dan rumah toko kepada badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang menjadi pemohon izin lokasi.

Dalam izin lokasi tercantum syarat dan ketentuan yang antara lain :

- a. Letak dan luas tanah yang diberi Izin Lokasi
- b. Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui acara pelepasan hak atas tanah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, Camat atau Notaris/ PPAT setempat untuk tanah yang berstatus Hak Milik dan Milik Adat dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah.
- c. Penyelesaian dengan Pemda Tingkat II Bekasi atau instansi yang membidangnya untuk tanah dengan status Tanah Negara.
- d. Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima izin lokasi diwajibkan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan Kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Penggunaan tanah hanya dibenarnya untuk keperluan sebagaimana tersebut pada diktum Pertama dan tidak dibenarkan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan tujuan pemberian izin.
- f. Badan usaha pengembang perumahan dan pemukiman wajib segera melaksana kan pembangunan diatas tanah yang telah diperoleh.
- g. Menyelesaikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Instansi pemerintah daerah yang berwenang.
- h. Pengguna tanah hanya dibenarkan untuk keperluan sebagaimana tersebut pada diktum Pertama (untuk pembangunan perumahan)

Badan usaha pengembang perumahan dan rumah toko yang telah memperoleh Izin Lokasi selanjutnya dapat melakukan kegiatan memperoleh hak atas tanah melalui tindakan yang dimasyarakat dikenal sebagai pembebasan tanah. Perolehan hak atas tanah

oleh badan Usaha pengembang perumahan dan permukiman yang berbentuk badan hukum PT tersebut dari masyarakat pemilik tanah dilakukan dengan membuat surat atau akta pelepasan hak.

Dari rumusan Pasal 36 UUPA dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut diatas yaitu :

- 1). Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
- 2). Berkedudukan di Indonesia, adalah dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna Bangunan di Indonesia²²

Mengingat tanah yang diperoleh badan usaha pengembang perumahan toko dan permukiman dari masyarakat berstatus tanah Hak Milik atau Hak Milik Adat, padahal Perseroan Terbatas (PT) sebagai bentuk badan hukum badan usaha pengembang perumahan dan permukiman sesuai dengan status Hak Milik akan dilepaskan haknya menjadi tanah dengan status tanah Negara yang kemudian dimohonkan hak akan dilepaskan haknya menjadi tanah dengan status Hak Milik akan dilepaskan haknya menjadi tanah dengan status tanah Negara yang kemudian dimohonkan hak oleh badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang akan memperoleh tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB).

Badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang melaksanakan perolehan hak atas tanah dari masyarakat pemilik tanah, yang juga telah mengurus rencana tapak (*site plan*) yang menjelaskan perencanaan penggunaan tanah yang akan dikembangkan, mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak lokasi tanah berada.

²² Kartini Mulajdi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*, cet. 2. (Jakarta : Prenada Media, 2004), Hal.191 – 192.

Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota umumnya untuk keperluan pembangunan perumahan dan permukiman yang berbadan hukum dan perseroan terbatas (PT) diberikan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibuktikan dengan Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang menjadi pemohon.

Selanjutnya surat keputusan pemberian hak atas tanah dimaksud menjadi dasar penerbitan Sertipikat (Induk) tanda bukti hak atas tanah setelah dipenuhinya sejumlah persyaratan yang ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah dimaksud, termasuk membayar uang pemasukan ke kas Negara. Sertipikat (tanda bukti hak) atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Induk diberikan dengan mencantumkan nama pemegang hak atas tanah adalah badan usaha pengembang perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah.

Dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa Hak guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Penjelasan atas Pasal 35 berbunyi berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota memberi keputusan mengenai :

- a) Pemberi Hak Guna Bangunan,
- b) Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan

mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000m² (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan dalam ayat (1) bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam ayat (2) disebutkan bahwa atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sesuai perkavlingan dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh instansi pemerintah daerah yang berwenang dilakukan pemecahan sertifikat dari sertipikat Hak Guna Bangunan Induk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, sehingga terbitlah sertipikat (tanda bukti hak) atas Hak Guna Bangunan untuk perbidang kavling tanah matang atas nama badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang siap untuk dialihkan haknya kepada para pembeli melalui proses jual beli.

PT diberi kemudahan , jika yang dihadapi adalah sertipikat hak milik yaitu dengan dengan cara penurunan hak yaitu dengan cara pelepasan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.²³ Pelepasan hak atas tanah adalah perolehan hak yang dilakukan oleh perusahaan (PT) yang berhadapan dengan hak milik, caranya dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah karena PT tidak boleh mempunyai hak milik. Cara melakukan pelepasan hak

²³ Bahan Mata Kuliah Agraria I

atas tanah :

- 1). Pemilik tanah menandatangani akta pelepasan sehingga tanahnya berstatus menjadi tanah negara.
- 2). Bersamaan dengan itu pemilik tanah memperoleh uang yang disebut ganti rugi atau imbalan yang telah disepakati.
- 3). PT mengajukan permohonan dari tanah tadi kepada Badan Pertanahan Nasional setempat.
- 4). Tanah tersebut diberi nama Hak Guna Bangunan.
- 5). Setelah disetujui oleh kepala Badan Pertanahan Nasional, maka status tanahnya berubah menjadi tanah Hak Guna Bangunan.

Hal yang perlu diperhatikan oleh PT yang secara teoritis menimbulkan risiko yaitu :

- a) Apabila permohonannya ditolak oleh negara , maka PT akan mengalami kerugian.
- b) Melanggar tata ruang kota, sehingga tidak bisa dimohonkan Hak Guna Bangunannya.

Adapun syarat permohonan perubahan hak dari tanah hak milik menjadi tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Permohonan perubahan hak diajukan secara tertulis, dengan melampirkan :²⁴

- a) Surat permohonan pelepasan kepada kantor pertanahan setempat.
- b) Sertipikat Hak Milik (HM) yang dimohon perubahan haknya.
- c) Surat pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris, kalau pembelinya PT.
- d) Adanya peruntukan lahan atas bidang tanah tersebut (apakah akan dibangun pabrik, ruko atau rumah tinggal)
- e) Site plan yang dikeluarkan oleh dinas tata kota.
- f) Izin prinsip dari Bupati.

²⁴ Wawancara dengan Bapak Adil Mahmud selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional kota Tangerang pada hari Selasa tanggal 15 April 2008

g) Foto copy akta atau peraturan pendiriannya (jika badan hukum).

h) Foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan

Dalam hal hak atas tanah yang dimohon sudah terdaftar, setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan;
2. Mencatat dalam formulir isian .
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut.

Kemudian setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan kota Tangerang, maka:

1. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut (dapat atau tidaknya dikabulkan).
2. Setelah berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan Kepala Kantor Pertanahan
 - a. Menegaskan Hak Milik atau hak Guna Bangunan tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftar dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.
 - b. Selanjutnya memberikan dan mendaftarkan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
 - c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
 - d. Menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan

B.1. Jual beli tanah oleh badan Usaha Pengembang Atas Perumahan dan Permukiman Serta Rumah Toko

Badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang telah melaksanakan perolehan hak atas tanah, serta membangun bangunan rumah tinggal dengan sejumlah prasarana pelengkap tentu saja dimaksudkan untuk dipasarkan dan dijual kepada masyarakat yang membutuhkan rumah tinggal dengan dilengkapi berbagai fasilitas pendukung.

Peminat rumah tinggal dapat membeli dari badan usaha pengembang perumahan dan permukiman dalam bentuk rumah tinggal dan Rumah toko yang telah selesai dibangun (rumah stock) serta siap dihuni, dapat pula memesan rumah tinggal yang akan dibangun setelah peminat dan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman menyepakati bentuk (design) rumah tinggal yang akan dibangun tentu dengan mengindahkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Ada juga peminat membeli tanah kosong (kavling) dari badan usaha pengembang perumahan dengan janji pembeli yang bersangkutan berjanji akan mendirikan bangunan rumah tinggal diatas kavling tanah matang yang dibelinya.

Dalam hal peminat membeli rumah yang telah siap pakai antara pembeli dan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman dan Rumah toko umumnya dibuatkan Surat Pesanan dengan kewajiban pembeli membayar sejumlah uang pemesanan dan selanjutnya dilakukan pelunasan pembayaran sesuai jadwal yang dimuat dalam Surat Pesanan dan Penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang berupa peralihan hak atas tanah dari badan usaha pengembang perumahan dan permukiman kepada Pembeli, disertai dengan Proses serah terima fisik bangunan rumah tinggal yang dibuktikan dengan dibuatnya Berita Acara Serah Terima (BAST).²⁵

Pembelian rumah tinggal dan rumah toko siap huni selain dapat dibayar secara tunai, dapat juga pembayarannya sebagian didukung dengan fasilitas Kredit Pemilikan

²⁵ wawancara dengan Eman selaku pegembang P.T. Modern land (pengembang pemilik Rumah toko di Tangerang

Rumah (KPR) yang diperoleh dari Bank atau lembaga keuangan non bank.

Kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman harus dapat menciptakan keadaan yang serasi dan seimbang dalam menunjang kegiatan pembangunan, dengan tujuan yang demikian disatu pihak kebutuhan pengusaha akan tanah dan dicukupi dan dipihak lain dapat tercapai tertib penguasaan dan penggunaan tanah berdasarkan perundangan yang berlaku, sehingga tanah yang tersedia benar-benar dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan fungsinya, menjadi salah satu pertimbangan ditertibkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk keperluan Perusahaan pembangunan.

Perusahaan pembangunan Perumahan yang selanjutnya disebut Perusahaan dalam Peraturan ini adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang Pembangunan Perumahan diatas areal yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas social yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.

Dalam pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 3 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk keperluan Perusahaan diatur :

Atas dasar peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditetapkan, maka tanah-tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan Hak Guna Bangunan, wajib dipindahkan haknya berikut bangunan/ rumah yang ada diatasnya kepada pihak lain dengan Hak Guna bangunan atau Hak Pakai menurut ketentuan peraturan perundang-undangan agrarias yang berlaku.

Selanjutnya dalam pasal 15 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri yang sama diatur :

1. Bupati/ Walikota Kepala Daerah Tingkat II berkewajiban untuk melakukan pengendalian agar :
 - a. Perusahaan yang bersangkutan memenuhi kewajiban sebagai yang dimaksud dalam pasal 8 dan 13.

- b. Tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan yang bersangkutan benar-benar dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan rencana penguannya dan ijin yang telah diberikan

2. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut pada ayat (1) setelah diberi peringatan dapat mengakibatkan ijin-ijin yang tidak dilaksanakan, baik sebagian maupun seluruhnya menjadi tidak berlaku lagi.

Dalam perkembangan kegiatan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman tunduk kepada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman yang diundangkan pada tanggal 10 Maret 1992, yang pada pasal 26 ayat (1) mengatur bahwa badan usaha dibidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kavling tanah matang atau rumah.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diuraikan sebelumnya pada dasarnya badan usaha pengembang perumahan permukiman dalam melakukan usahanya harus menjual kavling tanah matang beserta bangunan rumah yang didirikan di atasnya.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan permukiman tersebut juga mengatur perihal sanksi bagi para pelanggar ketentuan undang-undang sebagaimana hal itu dalam Pasal 36 ayat (1) dan (3) diatur Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 7 ayat (1) berbunyi setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib :

- a. Mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administrative;
- b. Melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
- c. Melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Adapun sanksi bagi para pelanggar yaitu :

1. Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 7 ayat (1), pasal 24 dan pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (

sepuluh) tahun dan/ atau denda setinggi-tingginya Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

2. Setiap badan karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1), Pasal 24, Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/ atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah)

Pada saat sekarang monitoring penerapan ketentuan larangan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman menjual tanah kavling tanpa bangunan terjadi pada saat akan dilakukan peralihan hak atas tanah dari badan usaha pengembang perumahan dan permukiman kepada pembeli. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan bersedia membuat akta yang memuat jual beli tanah tanpa bangunan di atasnya dari usaha pengembang perumahan dan permukiman bertindak sebagai penjual, karena berdasarkan ketentuan dimaksud pencatatan peralihan haknya pun akan ditolak di Kantor Pertanahan kabupaten/ Kota. Sedangkan penerapan sanksi pidana sejauh ini penulis belum mendapat data tentang apakah telah pernah terjadi penerapan peraturan dimaksud dalam bentuk putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

B.2. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Objek Rumah

Toko

Setelah perumahan Toko berpindah tangan ke pembeli maka beralih pula hak penguasaannya. Dalam hal ini, pembeli, jika dia adalah pribadi, bukan badan hukum, maka akan terpikirkan untuk menjadikan rumah toko yang dia miliki menjadi hak milik, karena:

- 1). Hak milik adalah hak yang paling kuat, dan terpenuh. Sehingga memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemiliknya,
- 2). Hak milik berlaku untuk selamanya,
- 3). Untuk dijadikan jaminan pada bank, jika statusnya masih Hak Guna Bangunan, bank sulit untuk menerimanya, tetapi jika telah menjadi hak milik maka bank akan mendapat rasa aman, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Hak milik adalah hak yang terkuat ,dan hak yang tak akan lekang oleh waktu,

setiap orang berhak untuk memperoleh hak milik atas tanah atau bangunan miliknya. Pemilik ruko tentu ingin untuk mendapat hak milik atas kepemilikan haknya, mereka akan lebih merasa aman jika memiliki hak milik. Peningkatan hak atas objek rumah toko sebenarnya sangat mudah, namun karena ketidaktahuan masyarakat dan pemahaman yang salah maka mereka enggan mengurusnya.

Pemohon pemilik rumah toko yang akan dimohonkan menjadi hak milik harus mempunyai syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Sertipikat kepemilikan sebagai bukti bahwa ia benar-benar sebagai pemilik dari tanah tersebut.
- b) Foto copy KTP pemohon.
- c) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di atas bidang tanah tersebut.
- d) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)²⁶

Setelah semua syarat dipenuhi, maka pemohon dapat mengajukan surat permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat dengan format yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tata Cara / Prosedur pendaftaran rumah toko di kantor pertanahan Kota Tangerang yaitu :

- 1). Pemilik atau penerima kuasa permohonan pendaftaran hak milik
- 2). Mengisi formulir pendaftaran SK 59 yang berisi tentang bukti bahwa seseorang tidak memiliki 5 bidang tanah dalam satu wilayah.
- 3). Setelah SK keluar maka Badan Pertanahan Nasional setempat akan melepaskan Hak Guna Bangunan tersebut ke tanah negara
- 4). Membayar uang pemasukan ke kas negara apabila bidang tanah tersebut dikenakan pajaknya,
- 5). Menunggu hasil surat keputusan dari Kanwil Serang
- 6). Badan Pertanahan Nasional mengirimkan Surat Keputusan tersebut ke Kanwil Banten

²⁶ wawancara dengan Bapak Adil Mahmud selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional kota Tangerang pada hari Selasa tanggal 15 April 2008

- 7). Kurang lebih enam minggu, Surat Keputusan keluar maka kantor pertanahan setempat kota/kabupaten segera akan mencatat dan mendaftarkan.
- 8). Apabila syarat syarat terpenuhi, salah satunya adalah terbayarnya pajak maka Kepala Kantor pertanahan akan memberikan haknya tersebut dan segera mencatatkan ke dalam buku tanah, maka timbullah hak milik.²⁷

C. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Menjadi Kendala Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Obyek Rumah Toko Di Kota Tangerang Dan Bagaimana Penyelesaiannya

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan yang bersifat teknis, karena melibatkan banyak pihak, oleh karena itu pengaturannya harus jelas dan sangat pasti, kesalahan dalam pemahaman atas suatu bidang tanah, baik itu tata cara kepemilikan maupun peralihan haknya akan rentan menimbulkan konflik –konflik atau sengketa pertanahan.

Di Kota Tangerang terdapat beberapa rumah toko yang pernah mengajukan permohonan peningkatan status hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik, diantaranya :

- 1). Rumah toko modern Land, terletak di Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang Kota Tangerang.
- 2). Rumah toko Banjar Wijaya, terletak di Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Poris Kota Tangerang.
- 3). Rumah toko Merdeka, terletak di Kelurahan Gembor, Kecamatan Karawaci Kota Tangerang.

Dalam proses peningkatan haknya tidak ditemukan masalah karena dalam hal ini ruko-ruko tersebut diatas, memohon hak milik atas Hak Guna Bangunan rumah toko di daerah yang memang diperbolehkan oleh kepala badan pertanahan nasional dan tidak melanggar letak tata ruang kota.

²⁷ Wawancara dengan Margareth SH,M.kn selaku Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang.

Dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di kota Tangerang mengalami beberapa kendala diantaranya :

a. Faktor dari masyarakat

- 1). Faktor ketidaktahuan para pemilik rumah toko akan peningkatan status dari hak guna bangunan menjadi hak milik, selama ini para pemilik rumah toko hanya mengetahui bahwa atas rumah toko hanya bisa diberikan hak guna bangunan.
- 2). Faktor biaya tetap menjadi perhitungan bagi para pemilik rumah toko untuk merubah status kepemilikan atas rumah toko menjadi hak milik.²⁸

b. Faktor dari badan pertanahan nasional

1. Faktor dari badan pertanahan nasional sebagai piranti masyarakat dalam bidang pertanahan kurang melakukan sosialisasi terhadap aturan yang membolehkan perubahan status kepemilikan atas rumah toko dari hak guna bangunan menjadi hak milik, sehingga masyarakat kurang begitu faham dan membuat mereka enggan untuk mengurus.
2. Faktor dari kepala kantor pertanahan, karena kebijakan setiap kepala kantor pertanahan berbeda-beda di setiap wilayah, dan kepemilikan hak milik atas rumah toko sangat dipengaruhi oleh keputusan kepala kantor pertanahan.

Setelah ditemui kendala-kendala dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di kota Tangerang, adapun penyelesaiannya adalah sebagai berikut :

1). Dari masyarakat

Peran notaris dalam memberikan pemahaman akan perubahan status kepemilikan atas rumah toko dari hak guna bangunan menjadi hak milik, pada saat dilakukan jual beli yaitu dengan menerangkan kepada pemilik rumah toko yang baru bahwa atas rumah toko tersebut dapat dimohonkan kepada hak milik.

²⁸ Wawancara dengan Yudi, pemilik Rumah toko Banjar Wijaya, Kota Tangerang.

2). Dari Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional melakukan sosialisasi kepada masyarakat umum tentang aturan-aturan mengenai peralihan maupun peningkatan hak, dengan cara melakukan penyuluhan secara rutin kepada masyarakat.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Bahwa proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk saat ini sudah cukup baik dalam pelaksanaannya. Karena proses pendaftarannya mudah dan cepat. Namun masyarakat luas dan khususnya para pemilik rumah Toko belum banyak yang melakukannya, faktor ketidak tahuan dan besarnya biaya menjadi penyebab tidak segera dilakukan peralihan haknya.
2. Faktor-faktor yang menjadi kendala dan upaya-upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi serta menangani kendala dalam pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu :
 - a) Kendala yang berasal dari masyarakat yaitu ketidak tahuan para pemilik Rumah Toko atas objek Rumah toko sesungguhnya bisa untuk dijadikan Hak Milik asalkan syarat dan ketentuan nya terpenuhi, dan besarnya biaya untuk mengurus adalah harga yang setimpal untuk pemasukan kas negara.
 - b) Kendala yang dihadapi kantor pertanahan adalah pada saat proses peningkatan Hak Guna Bangunan atas objek Rumah toko menjadi Hak Milik yaitu mengenai syarat kelengkapan yang kurang dan kebijakan masing-masing Kepala Kantor Pertanahan, tidak setiap permohonan dapat diterima. Kendala lain yang harus dihadapi oleh kantor pertanahan yaitu apabila saat pergantian Kepala Kantor, maka bisa jadi permohonan yang dulu di terima oleh Kepala Kantor yang lama kemudian di tolak oleh Kepala Kantor yang baru.

Sedangkan upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan dalam mengantisipasi dan menangani kendala dalam pelaksanaan peningkatan hak yaitu dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan secara rutin, menyebarkan informasi mengenai kewajiban mendaftarkan setiap peralihan hak milik guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru. Apabila terjadi keberatan dalam pelaksanaan peningkatan hak ,maka diselesaikan secara intern dan apabila tidak ada jalan keluarnya, maka biasanya kantor pertanahan melimpahkannya ke pengadilan, setelah ada putusan dari pengadilan baru kantor pertanahan memproses kembali peralihan hak tersebut.

B. SARAN

1. Masyarakat khususnya pemegang hak milik atas tanah dalam pengajuan pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan atas objek Rumah toko menjadi Hak Milik sebaiknya lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah sehingga kinerja pejabat yang berwenang akan lebih efisien.
2. Segala bentuk peralihan sebaiknya didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru.
3. Meningkatkan sumber daya pegawai kantor pertanahan yang ada dengan lebih meningkatkan pelayanan dan keahliannya.
4. Diharapkan kantor pertanahan untuk lebih sering mengadakan penyuluhan ke masyarakat secara menyeluruh, agar masyarakat lebih memahami akan prosedur peningkatan Hak agar tidak menimbulkan silang pendapat dan dapat menunjang kegiatan ekonomi di masyarakat.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

C. Gambaran Umum Kota Tangerang

Kota Tangerang adalah sebuah kota di Provinsi Banten dengan posisi lintang $106^{\circ}20' - 106^{\circ}43'$ Bujur Timur, $6^{\circ}00' - 6^{\circ}00' - 6^{\circ}20'$ Lintang Selatan. Ibukotanya adalah Tangerang. Sebagian besar wilayah Tangerang merupakan dataran rendah. Sungai Cisadane, sungai terpanjang di Tangerang, mengalir dari selatan dan bermuara di Laut Jawa.

Kabupaten Tangerang memiliki batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah barat : Jakarta
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Laut Jawa
- Sebelah timur : Provinsi DKI Jakarta
- Sebelah selatan : Provinsi Jawa Barat dan Kabupaten Lebak
- Sebelah barat : Kabupaten Serang

Kota Tangerang memiliki luas wilayah 1.110 km², dengan jumlah penduduk sebesar 3.187.000 jiwa dan kepadatan penduduk sebesar 2.870 jiwa/km². Kota Tangerang terdiri atas 36 kecamatan yang dibagi lagi atas sejumlah desa dan kelurahan, yang terdiri dari 316 Desa/kelurahan. Tangerang merupakan wilayah perkembangan Jakarta. Pusat pemerintahan berada di Kota Tangerang.

Sebagian penduduk Tangerang kebanyakan mereka bekerja di Jakarta. Beberapa perumahan memiliki fasilitas yang lengkap, sehingga menjadi kota mandiri. Secara umum, Kota Tangerang dapat dikelompokkan menjadi tiga wilayah pertumbuhan, yakni:

- 1). Pusat Pertumbuhan Wilayah Serpong, berada di bagian timur (berbatasan dengan Jakarta), difokuskan sebagai wilayah permukiman dan komersial.
- 2). Pusat Pertumbuhan Balaraja dan Tigaraksa, berada di bagian barat, difokuskan sebagai daerah sentra industri, permukiman, dan pusat pemerintahan.
- 3). Pusat Pertumbuhan Teluk Naga, berada di wilayah pesisir, mengedepankan industri

pariwisata alam dan bahari, industri maritim, perikanan, pertambangan, dan pelabuhan.²⁹

D. Pembahasan Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Obyek Rumah Toko Di Kota Tangerang

Perkembangan masyarakat Indonesia, khususnya di daerah perkotaan menumbuhkan berkembangnya kebutuhan rumah tinggal dengan berbagai fasilitas yang mendukungnya. Seseorang beserta keluarga akan memilih rumah tinggal dalam sebuah kawasan perumahan dan permukiman yang didekatnya terdapat fasilitas, seperti sekolah, pasar, rumah sakit dan lain sebagainya.

Bahkan pilihan jenis tempat tinggalpun kian hari semakin bervariasi, dari sebuah rumah tinggal yang didirikan satu lantai diatas tanah berkembang menuju rumah tinggal dengan memiliki beberapa lantai, bahkan tumbuh secara menakjubkan menjadi rumah susun yang memiliki belasan bahkan puluhan lantai dengan ratusan kamar dalam satu menara. Dan sekarang, rumah pun telah digunakan sebagai kegiatan industri, yang lebih dikenal dengan Rumah Toko. Bersamaan dengan berkembangnya jenis rumah tinggal, berkembangnya jenis rumah tinggal, berkembang pula pembangunan pusat perbelanjaan, hotel, pusat perkantoran. Kondisi yang demikian maju pesat merangsang banyak orang untuk menjadi pengembang dengan menjalankan usaha sebagai badan usaha perumahan dan permukiman.

Di tengah-tengah masyarakat terdapat pribadi-pribadi yang menjalankan usaha, membeli beberapa ratus meter tanah, lalu diatas tanah yang dibelinya itu dibangun satu atau beberapa rumah toko yang kemudian dipasarkan kepada masyarakat luas yang membutuhkan rumah tinggal. Demikian dilakukan dengan berpindah-pindah dari satu lokasi ke lokasi lain, yang umumnya memilih lokasi tanah yang dekat dengan akses jalan maupun permukiman yang sudah berkembang.

Oleh karena yang “dijual” selain tanah dan bangunan rumah tinggal yang didirikan diatasnya, tentu faktor yang strategis bagi peminat dalam hal bekerja maupun kehidupan sehari-hari keluarganya. Praktek usaha demikian dimulai pada saat pembelian

²⁹ Data dari Badan Pusat Statistik Kota Tangerang.

tanah yang pada umumnya berstatus tanah Hak Milik. Ada yang melakukan pembelian dari pemilik asal kepada pengusaha, kemudian apabila direncanakan diatas tanah yang dibeli akan didirikan beberapa unit rumah toko dilakukan pemetaan dan pemecahan sertifikat sesuai luasan yang dikehendaki. Diajukan pula permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) kepada pemerintah daerah.

Setelah IMB dimiliki kemudian dilaksanakanlah pembangunan rumah toko tersebut dipasarkan kepada calon pembeli. Setelah rumah toko selesai dibangun dan pembeli telah melunasi pembayaran harga yang disepakati, selanjutnya dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang serta dilakukan pencatatan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat yang dibuktikan dalam sertifikat tanda bukti hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat yang dibuktikan dalam sertifikat tanda bukti hak atas tanah, pekerjaan sang pengusaha dianggap selesai dan ditinggalkan lokasi dimaksud.

Badan usaha pengembang perumahan dan pemukiman yang terbanyak adalah dalam bentuk badan usaha hukum Perseroan Terbatas (PT). Asosiasi yang menghimpunnya adalah Persatuan Perusahaan Real estat Indonesia (REI) yang didirikan pada hari jum'at tanggal 11 Februari 1972 di Jakarta oleh 33 Perusahaan, terus berkembang hingga beranggotakan ribuan perusahaan pada tahun 1997.

PT yang hendak mengembangkan sebuah kawasan menjadi kawasan perumahan dan pemukiman atau rumah toko memulainya dengan melakukan survey atau pengamatan atas lokasi yang ditawarkan, pada umumnya akan dicemari kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah kawasan yang dimaksud. Pengecekan dimaksudkan , apabila Tata Ruang Wilayah kawasan yang dimaksud. Pengecekan dimaksudkan untuk mendapatkan informasi, apakah ditanah yang ditawarkan dapat dilakukan pembangunan perumahan dan pemukiman atau justru dilarang mengingat kawasan tersebut termasuk kawasan hutan lindung yang harus terus dilestraiikan.

Badan Usaha pengembang perumahan dan pemukiman dalam bentuk PT tersebut sebelum melakukan aktivitas atas tanah yang diinginkan, baik tindakan dibidang yuridis

berupa pembelian atau perolehan hak atas tanah maupun aktivitas fisik berupa pengembangan tanah dengan melakukan perataan tanah dan penataan tanah berdasarkan rencana yang diinginkan oleh badan usaha pengembangan perumahan dan permukiman, sesuai ketentuan harus terlebih dahulu mengurus izin lokasi dari instansi yang berwenang.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1992 tanggal 6 Januari 1992 Tentang tata cara bagi perusahaan untuk memperoleh pencadangan tanah, izin lokasi, pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah serta penerbitan sertifikatnya, bahwa izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada Perusahaan untuk memperoleh tanah yang telah diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh Lokasi yang telah diberikan Pencadangan Tanah, sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah dijelaskan bahwa Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai Tata Ruang Wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi tanggal 10 Februari 1999 bahwa izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diprlkan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin permohonan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal.

Kewenangan pemberian Izin lokasi dari waktu ke waktu mengalami perubahan, pada Tahun 1998 hingga di Tahun 1992 di Jawa Barat ditetapkan oleh Ketua Badan Kordinasi Penanaman Modal Daerah Tingkat I Jawa Barat atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat. Sedangkan pada tahun 1994 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II dalam mempersiapkan penerbitan Izin Lokasi yang sudah harus

dikeluarkan dalam waktu selambat-lambatnya 12 (duabelas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap, mengadakan kordinasi dengan insransi terkait. Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan hanya diperpanjang 1 (satu) kali untuk selama 12 (dua belas bulan).

Yang menetapkan memberikan Izin Lokasi dan Izin Pembebasan Hak/ Pembelian Tanah untuk keperluan pembangunan perumahan dan rumah toko kepada badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang menjadi pemohon izin lokasi.

Dalam izin lokasi tercantum syarat dan ketentuan yang antara lain :

- i. Letak dan luas tanah yang diberi Izin Lokasi
- j. Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui acara pelepasan hak atas tanah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, Camat atau Notaris/ PPAT setempat untuk tanah yang berstatus Hak Milik dan Milik Adat dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah.
- k. Penyelesaian dengan Pemda Tingkat II Bekasi atau instansi yang membidangnya untuk tanah dengan status Tanah Negara.
- l. Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima izin lokasi diwajibkan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan Kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- m. Penggunaan tanah hanya dibenarnya untuk keperluan sebagaimana tersebut pada diktum Pertama dan tidak dibenarkan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan tujuan pemberian izin.
- n. Badan usaha pengembang perumahan dan pemukiman wajib segera melaksana kan pembangunan diatas tanah yang telah diperoleh.
- o. Menyelesaikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Instansi pemerintah daerah yang berwenang.
- p. Pengguna tanah hanya dibenarkan untuk keperluan sebagaimana tersebut pada diktum Pertama (untuk pembangunan perumahan)

Badan usaha pengembang perumahan dan rumah toko yang telah memperoleh

Izin Lokasi selanjutnya dapat melakukan kegiatan memperoleh hak atas tanah melalui tindakan yang dimasyarakat dikenal sebagai pembebasan tanah. Perolehan hak atas tanah oleh badan Usaha pengembang perumahan dan permukiman yang berbentuk badan hukum PT tersebut dari masyarakat pemilik tanah dilakukan dengan membuat surat atau akta pelepasan hak.

Dari rumusan Pasal 36 UUPA dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut diatas yaitu :

- 3). Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
- 4). Berkedudukan di Indonesia, adalah dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna Bangunan di Indonesia³⁰

Mengingat tanah yang diperoleh badan usaha pengembang perumahan toko dan permukiman dari masyarakat berstatus tanah Hak Milik atau Hak Milik Adat, padahal Perseroan Terbatas (PT) sebagai bentuk badan hukum badan usaha pengembang perumahan dan permukiman sesuai dengan status Hak Milik akan dilepaskan haknya menjadi tanah dengan status tanah Negara yang kemudian dimohonkan hak akan dilepaskan haknya menjadi tanah dengan status Hak Milik akan dilepaskan haknya menjadi tanah dengan status tanah Negara yang kemudian dimohonkan hak oleh badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang akan memperoleh tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB).

Badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang melaksanakan perolehan hak atas tanah dari masyarakat pemilik tanah, yang juga telah mengurus rencana tapak (*site plan*) yang menjelaskan perencanaan penggunaan tanah yang akan dikembangkan, mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional

³⁰ Kartini Mulajdi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*, cet. 2. (Jakarta : Prenada Media, 2004), Hal.191 – 192.

melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak lokasi tanah berada.

Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota umumnya untuk keperluan pembangunan perumahan dan permukiman yang berbadan hukum dan perseroan terbatas (PT) diberikan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibuktikan dengan Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang menjadi pemohon.

Selanjutnya surat keputusan pemberian hak atas tanah dimaksud menjadi dasar penerbitan Sertipikat (Induk) tanda bukti hak atas tanah setelah dipenuhinya sejumlah persyaratan yang ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah dimaksud, termasuk membayar uang pemasukan ke kas Negara. Sertipikat (tanda bukti hak) atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Induk diberikan dengan mencantumkan nama pemegang hak atas tanah adalah badan usaha pengembang perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah.

Dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa Hak guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Penjelasan atas Pasal 35 berbunyi berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota memberi keputusan mengenai :

c) Pemberi Hak Guna Bangunan,

d) Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000m² (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan dalam ayat (1) bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam ayat (2) disebutkan bahwa atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sesuai perkavlingan dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh instansi pemerintah daerah yang berwenang dilakukan pemecahan sertifikat dari sertipikat Hak Guna Bangunan Induk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, sehingga terbitlah sertipikat (tanda bukti hak) atas Hak Guna Bangunan untuk perbidang kavling tanah matang atas nama badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang siap untuk dialihkan haknya kepada para pembeli melalui proses jual beli.

PT diberi kemudahan , jika yang dihadapi adalah sertipikat hak milik yaitu dengan dengan cara penurunan hak yaitu dengan cara pelepasan dari Hak Milik menjadi

Hak Guna Bangunan.³¹ Pelepasan hak atas tanah adalah perolehan hak yang dilakukan oleh perusahaan (PT) yang berhadapan dengan hak milik, caranya dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah karena PT tidak boleh mempunyai hak milik. Cara melakukan pelepasan hak atas tanah :

- 6). Pemilik tanah menandatangani akta pelepasan sehingga tanahnya berstatus menjadi tanah negara.
- 7). Bersama dengan itu pemilik tanah memperoleh uang yang disebut ganti rugi atau imbalan yang telah disepakati.
- 8). PT mengajukan permohonan dari tanah tadi kepada Badan Pertanahan Nasional setempat.
- 9). Tanah tersebut diberi nama Hak Guna Bangunan.
- 10). Setelah disetujui oleh kepala Badan Pertanahan Nasional, maka status tanahnya berubah menjadi tanah Hak Guna Bangunan.

Hal yang perlu diperhatikan oleh PT yang secara teoritis menimbulkan risiko yaitu :

- a) Apabila permohonannya ditolak oleh negara , maka PT akan mengalami kerugian.
- b) Melanggar tata ruang kota, sehingga tidak bisa dimohonkan Hak Guna Bangunannya.

Adapun syarat permohonan perubahan hak dari tanah hak milik menjadi tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Permohonan perubahan hak diajukan secara tertulis, dengan melampirkan :³²

- i) Surat permohonan pelepasan kepada kantor pertanahan setempat.
- j) Sertipikat Hak Milik (HM) yang dimohon perubahan haknya.
- k) Surat pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris, kalau pembelinya PT.

³¹ Bahan Mata Kuliah Agraria I

³² Wawancara dengan Bapak Adil Mahmud selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional kota Tangerang pada hari Selasa tanggal 15 April 2008

- l) Adanya peruntukan lahan atas bidang tanah tersebut (apakah akan dibangun pabrik, ruko atau rumah tinggal)
- m) Site plan yang dikeluarkan oleh dinas tata kota.
- n) Izin prinsip dari Bupati.
- o) Foto copy akta atau peraturan pendiriannya (jika badan hukum).
- p) Foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan

Dalam hal hak atas tanah yang dimohon sudah terdaftar, setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

- 5. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan;
- 6. Mencatat dalam formulir isian .
- 7. Memberikan tanda terima berkas permohonan
- 8. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut.

Kemudian setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan kota Tangerang, maka:

- 3. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut (dapat atau tidaknya dikabulkan).
- 4. Setelah berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan Kepala Kantor Pertanahan
 - a. Menegaskan Hak Milik atau hak Guna Bangunan tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.
 - b. Selanjutnya memberikan dan mendaftarkan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;

- c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
- d. Menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan

B.1. Jual beli tanah oleh badan Usaha Pengembang Atas Perumahan dan Permukiman Serta Rumah Toko

Badan usaha pengembang perumahan dan permukiman yang telah melaksanakan perolehan hak atas tanah, serta membangun bangunan rumah tinggal dengan sejumlah prasarana pelengkap tentu saja dimaksudkan untuk dipasarkan dan dijual kepada masyarakat yang membutuhkan rumah tinggal dengan dilengkapi berbagai fasilitas pendukung.

Peminat rumah tinggal dapat membeli dari badan usaha pengembang perumahan dan permukiman dalam bentuk rumah tinggal dan Rumah toko yang telah selesai dibangun (rumah stock) serta siap dihuni, dapat pula memesan rumah tinggal yang akan dibangun setelah peminat dan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman menyepakati bentuk (design) rumah tinggal yang akan dibangun tentu dengan mengindahkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Ada juga peminat membeli tanah kosong (kavling) dari badan usaha pengembang perumahan dengan janji pembeli yang bersangkutan berjanji akan mendirikan bangunan rumah tinggal diatas kavling tanah matang yang dibelinya.

Dalam hal peminat membeli rumah yang telah siap pakai antara pembeli dan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman dan Rumah toko umumnya dibuatkan Surat Pesanan dengan kewajiban pembeli membayar sejumlah uang pemesanan dan selanjutnya dilakukan pelunasan pembayaran sesuai jadwal yang dimuat dalam Surat Pesanan dan Penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang berupa peralihan hak atas tanah dari badan usaha pengembang perumahan dan permukiman kepada Pembeli, disertai dengan Proses serah terima fisik bangunan rumah tinggal yang dibuktikan

dengan dibuatnya Berita Acara Serah Terima (BAST).³³

Pembelian rumah tinggal dan rumah toko siap huni selain dapat dibayar secara tunai, dapat juga pembayarannya sebagian didukung dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diperoleh dari Bank atau lembaga keuangan non bank.

Kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman harus dapat menciptakan keadaan yang serasi dan seimbang dalam menunjang kegiatan pembangunan, dengan tujuan yang demikian disatu pihak kebutuhan pengusaha akan tanah dan dicukupi dan dipihak lain dapat tercapai tertib penguasaan dan penggunaan tanah berdasarkan perundangan yang berlaku, sehingga tanah yang tersedia benar-benar dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan fungsinya, menjadi salah satu pertimbangan ditertibkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk keperluan Perusahaan pembangunan.

Perusahaan pembangunan Perumahan yang selanjutnya disebut Perusahaan dalam Peraturan ini adalah badan usaha yang berbentuk badan hokum yang berusaha dalam bidang Pembangunan Perumahan diatas areal yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas social yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.

Dalam pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 3 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk keperluan Perusahaan diatur :

Atas dasar peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditetapkan, maka tanah-tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan Hak Guna Bangunan, wajib dipindahkan haknya berikut bangunan/ rumah yang ada diatasnya kepada pihak lain dengan Hak Guna bangunan atau Hak Pakai menurut ketentuan peraturan perundang-undangan agrarias yang berlaku.

Selanjutnya dalam pasal 15 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri

³³ wawancara dengan Eman selaku pegembang P.T. Modern land (pengembang pemilik Rumah toko di Tangerang

yang sama diatur :

3. Bupati/ Walikota Kepala Daerah Tingkat II berkewajiban untuk melakukan pengendalian

agar :

- a. Perusahaan yang bersangkutan memenuhi kewajiban sebagai yang dimaksud dalam pasal 8 dan 13.
- b. Tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan yang bersangkutan benar-benar dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan rencana penguannya dan ijin yang telah diberikan

4. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut pada ayat (1) setelah diberi peringatan dapat mengakibatkan ijin-ijin yang tidak dilaksanakan, baik sebagian maupun seluruhnya menjadi tidak berlaku lagi.

Dalam perkembangan kegiatan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman tunduk kepada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman yang diundangkan pada tanggal 10 Maret 1992, yang pada pasal 26 ayat (1) mengatur bahwa badan usaha dibidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kavling tanah matang atau rumah.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diuraikan sebelumnya pada dasarnya badan usaha pengembang perumahan permukiman dalam melakukan usahanya harus menjual kavling tanah matang beserta bangunan rumah yang didirikan diatasnya.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan permukiman tersebut juga mengatur perihal sanksi bagi para pelanggar ketentuan undang-undang sebagaimana hal itu dalam Pasal 36 ayat (1) dan (3) diatur Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 7 ayat (1) berbunyi setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib :

- d. Mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administrative;
- e. Melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;

f. Melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Adapun sanksi bagi para pelanggar yaitu :

3. Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 7 ayat (1), pasal 24 dan pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun dan/ atau denda setinggi-tingginya Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
4. Setiap badan karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1), Pasal 24, Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/ atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah)

Pada saat sekarang monitoring penerapan ketentuan larangan badan usaha pengembang perumahan dan permukiman menjual tanah kavling tanpa bangunan terjadi pada saat akan dilakukan peralihan hak atas tanah dari badan usaha pengembang perumahan dan permukiman kepada pembeli. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan bersedia membuat akta yang memuat jual beli tanah tanpa bangunan di atasnya dari usaha pengembang perumahan dan permukiman bertindak sebagai penjual, karena berdasarkan ketentuan dimaksud pencatatan peralihan haknya pun akan ditolak di Kantor Pertanahan kabupaten/ Kota. Sedangkan penerapan sanksi pidana sejauh ini penulis belum mendapat data tentang apakah telah pernah terjadi penerapan peraturan dimaksud dalam bentuk putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

B.2. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Objek Rumah

Toko

Setelah perumahan Toko berpindah tangan ke pembeli maka beralih pula hak penguasaannya. Dalam hal ini, pembeli, jika dia adalah pribadi, bukan badan hukum, maka akan terpikirkan untuk menjadikan rumah toko yang dia miliki menjadi hak milik, karena:

- 4). Hak milik adalah hak yang paling kuat, dan terpenuh. Sehingga memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilikinya,
- 5). Hak milik berlaku untuk selamanya,

6). Untuk dijadikan jaminan pada bank, jika statusnya masih Hak Guna Bangunan, bank sulit untuk menerimanya, tetapi jika telah menjadi hak milik maka bank akan mendapat rasa aman, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Hak milik adalah hak yang terkuat, dan hak yang tak akan lekang oleh waktu, setiap orang berhak untuk memperoleh hak milik atas tanah atau bangunan miliknya. Pemilik ruko tentu ingin untuk mendapat hak milik atas kepemilikan haknya, mereka akan lebih merasa aman jika memiliki hak milik. Peningkatan hak atas objek rumah toko sebenarnya sangat mudah, namun karena ketidaktahuan masyarakat dan pemahaman yang salah maka mereka enggan mengurusnya.

Pemohon pemilik rumah toko yang akan dimohonkan menjadi hak milik harus mempunyai syarat-syarat sebagai berikut:

- e) Sertipikat kepemilikan sebagai bukti bahwa ia benar-benar sebagai pemilik dari tanah tersebut.
- f) Foto copy KTP pemohon.
- g) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di atas bidang tanah tersebut.
- h) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)³⁴

Setelah semua syarat dipenuhi, maka pemohon dapat mengajukan surat permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat dengan format yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tata Cara / Prosedur pendaftaran rumah toko di kantor pertanahan Kota Tangerang yaitu :

- 9). Pemilik atau penerima kuasa permohonan pendaftaran hak milik
- 10). Mengisi formulir pendaftaran SK 59 yang berisi tentang bukti bahwa seseorang tidak memiliki 5 bidang tanah dalam satu wilayah.
- 11). Setelah SK keluar maka Badan Pertanahan Nasional setempat akan melepaskan Hak Guna Bangunan tersebut ke tanah negara

³⁴ wawancara dengan Bapak Adil Mahmud selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional kota Tangerang pada hari Selasa tanggal 15 April 2008

- 12). Membayar uang pemasukan ke kas negara apabila bidang tanah tersebut dikenakan pajaknya,
- 13). Menunggu hasil surat keputusan dari Kanwil Serang
- 14). Badan Pertanahan Nasional mengirimkan Surat Keputusan tersebut ke Kanwil Banten
- 15). Kurang lebih enam minggu, Surat Keputusan keluar maka kantor pertanahan setempat kota/kabupaten segera akan mencatat dan mendaftarkan.
- 16). Apabila syarat syarat terpenuhi, salah satunya adalah terbayarnya pajak maka Kepala Kantor pertanahan akan memberikan haknya tersebut dan segera mencatatkan ke dalam buku tanah, maka timbullah hak milik.³⁵

C. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Menjadi Kendala Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Obyek Rumah Toko Di Kota Tangerang Dan Bagaimana Penyelesaiannya

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan yang bersifat teknis, karena melibatkan banyak pihak, oleh karena itu pengaturannya harus jelas dan sangat pasti, kesalahan dalam pemahaman atas suatu bidang tanah, baik itu tata cara kepemilikan maupun peralihan haknya akan rentan menimbulkan konflik –konflik atau sengketa pertanahan.

Di Kota Tangerang terdapat beberapa rumah toko yang pernah mengajukan permohonan peningkatan status hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik, diantaranya :

- 4). Rumah toko modern Land, terletak di Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang Kota Tangerang.
- 5). Rumah toko Banjar Wijaya, terletak di Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Poris Kota Tangerang.
- 6). Rumah toko Merdeka, terletak di Kelurahan Gembor, Kecamatan Karawaci Kota Tangerang.

³⁵ Wawancara dengan Margareth SH,M.kn selaku Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang.

Dalam proses peningkatan haknya tidak ditemukan masalah karena dalam hal ini ruko-ruko tersebut diatas, memohon hak milik atas Hak Guna Bangunan rumah toko di daerah yang memang diperbolehkan oleh kepala badan pertanahan nasional dan tidak melanggar letak tata ruang kota.

Dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di kota Tangerang mengalami beberapa kendala diantaranya :

b. Faktor dari masyarakat

- 3). Faktor ketidaktahuan para pemilik rumah toko akan peningkatan status dari hak guna bangunan menjadi hak milik, selama ini para pemilik rumah toko hanya mengetahui bahwa atas rumah toko hanya bisa diberikan hak guna bangunan.
- 4). Faktor biaya tetap menjadi perhitungan bagi para pemilik rumah toko untuk merubah status kepemilikan atas rumah toko menjadi hak milik.³⁶

c. Faktor dari badan pertanahan nasional

3. Faktor dari badan pertanahan nasional sebagai piranti masyarakat dalam bidang pertanahan kurang melakukan sosialisasi terhadap aturan yang membolehkan perubahan status kepemilikan atas rumah toko dari hak guna bangunan menjadi hak milik, sehingga masyarakat kurang begitu faham dan membuat mereka enggan untuk mengurus.
4. Faktor dari kepala kantor pertanahan, karena kebijakan setiap kepala kantor pertanahan berbeda-beda di setiap wilayah, dan kepemilikan hak milik atas rumah toko sangat dipengaruhi oleh keputusan kepala kantor pertanahan.

Setelah ditemui kendala-kendala dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di kota Tangerang, adapun penyelesaiannya adalah sebagai berikut :

1). Dari masyarakat

³⁶ Wawancara dengan Yudi, pemilik Rumah toko Banjar Wijaya, Kota Tangerang.

Peran notaris dalam memberikan pemahaman akan perubahan status kepemilikan atas rumah toko dari hak guna bangunan menjadi hak milik, pada saat dilakukan jual beli yaitu dengan menerangkan kepada pemilik rumah toko yang baru bahwa atas rumah toko tersebut dapat dimohonkan kepada hak milik.

2). Dari Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional melakukan sosialisasi kepada masyarakat umum tentang aturan-aturan mengenai peralihan maupun peningkatan hak, dengan cara melakukan penyuluhan secara rutin kepada masyarakat.

PENUTUP

C. KESIMPULAN

3. Bahwa proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk saat ini sudah cukup baik dalam pelaksanaannya. Karena proses pendaftarannya mudah dan cepat. Namun masyarakat luas dan khususnya para pemilik rumah Toko belum banyak yang melakukannya, faktor ketidak tahuan dan besarnya biaya menjadi penyebab tidak segera dilakukan peralihan haknya.
4. Faktor-faktor yang menjadi kendala dan upaya-upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi serta menangani kendala dalam pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu :
 - a) Kendala yang berasal dari masyarakat yaitu ketidak tahuan para pemilik Rumah Toko atas objek Rumah toko sesungguhnya bisa untuk dijadikan Hak Milik asalkan syarat dan ketentuan nya terpenuhi, dan besarnya biaya untuk mengurus adalah harga yang setimpal untuk pemasukan kas negara.
 - b) Kendala yang dihadapi kantor pertanahan adalah pada saat proses peningkatan Hak Guna Bangunan atas objek Rumah toko menjadi Hak Milik yaitu mengenai syarat kelengkapan yang kurang dan kebijakan masing-masing Kepala Kantor Pertanahan, tidak setiap permohonan dapat diterima. Kendala lain yang harus dihadapi oleh kantor pertanahan yaitu apabila saat pergantian Kepala Kantor, maka bisa jadi permohonan yang dulu di terima oleh Kepala Kantor yang lama kemudian di tolak oleh Kepala Kantor yang baru.

Sedangkan upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan dalam mengantisipasi dan menangani kendala dalam pelaksanaan peningkatan hak yaitu dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan secara rutin, menyebarkan informasi mengenai kewajiban mendaftarkan setiap peralihan hak milik guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru. Apabila terjadi keberatan dalam pelaksanaan peningkatan hak ,maka diselesaikan secara intern dan

apabila tidak ada jalan keluarnya, maka biasanya kantor pertanahan melimpahkannya ke pengadilan, setelah ada putusan dari pengadilan baru kantor pertanahan memproses kembali peralihan hak tersebut.

D. SARAN

1. Masyarakat khususnya pemegang hak milik atas tanah dalam pengajuan pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan atas objek Rumah toko menjadi Hak Milik sebaiknya lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah sehingga kinerja pejabat yang berwenang akan lebih efisien.
2. Segala bentuk peralihan sebaiknya didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru.
3. Meningkatkan sumber daya pegawai kantor pertanahan yang ada dengan lebih meningkatkan pelayanan dan keahliannya.
4. Diharapkan kantor pertanahan untuk lebih sering mengadakan penyuluhan ke masyarakat secara menyeluruh, agar masyarakat lebih memahami akan prosedur peningkatan Hak agar tidak menimbulkan silang pendapat dan dapat menunjang kegiatan ekonomi di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU-BUKU

- Abdurrahman Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah (Tentang Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan)*, Rineka Cipta, Jakarta
- Chomzah Ali Achmad, *Hukum Pertanahan I (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- , *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Effendy Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Hadi Sutrisno, *Metodologi Research*, Jilid 1, ANDI, Yogyakarta, 2000.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005.
- Hermin Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Karta Sapoetra G, Karta Sapoetra RG, Karta Sapoetra AG, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1986.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, 1992.
- Muljadi Kartini Dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2003.
- Parlindungan AP, *Pendaftaran Tanah Tanah Dan Konfersi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988.
- , *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1990.

Perangin Effendy, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1992.

_____, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

_____, *Mencegah Sengketa Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Ruchyat Edy, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumnus, Bandung, 1999.

Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Soemitro Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2005.

Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Wargakusumah Hasan, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.

Zein Ramli, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, Tahun 1995.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999
Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.